



DATUM

2013-02-03

REF

2014/0028-1.5

Stockholms Stadshus AB

Jennie Landegren

105 35 Stockholm

KONTAKTPERSON

Magnus Thulin

Fastighetsavdelningen

08-737 20 68

Svar på motion av Stefan Nilsson (MP) om policy för att minska elförbrukning från belysning i Stockholms stads verksamheter och bolag. Motion 2013:78

Bakgrund

Stefan Nilsson (MP) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att staden ska ta fram en policy för att aktivt minska elanvändningen från belysning i Stockholms stads verksamheter och bolag samt att kommunstyrelsen ska ta fram en åtgärdsplan för hur policyn ska implementeras. Därutöver anser motionären att bästa möjliga vedertagna teknik, utifrån energieffektivitet och funktion, ska väljas samt att befintlig belysning, utifrån energieffektivisering och funktion, ska kompletteras med belysning som styrs efter behov och/eller närvaro.

Som svar på motionen anför Familjebostäder följande;

Utifrån Familjebostäders erfarenheter och engagemang i belysningsfrågor vad avser miljö, energi och kostnader ser bolaget i dagsläget inte något behov av en övergripande belysningspolicy. De av motionären bedömda eftersträvarsvärda vinsterna med en policy kan med fördel uppnås med målsättningar inom ramen för bolagets ordinarie miljö- och energispararbete. Gör staden bedömningen att en policy ändå ska tas fram anser bolaget att det är av vikt att den breddas.

Den föreslagna belysningspolicyn riktar sig i huvudsak till belysning avseende inomhusmiljö och då enbart kontor, lokaler och skolor. Motionen berör alltså inte bostäder och utomhusmiljön. Belysning i allmänna utrymmen för bostäder skiljer sig både tekniskt och styrningsmässigt ifrån belysning i skolor och kontor. Som motionären nämner resulterar effektivare belysning i mindre överskottsvärme. Detta resulterar i mindre kylbehov sommartid men även mer uppvärmningsbehov vintertid. Givetvis planera inte Familjebostäder för att värma sina fastigheter med belysning, belysningsarmaturer tillför inte värme där värmen behövs, men bolaget kan inte bortse från att belysning inomhus som sidoeffekt,

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post magnus.thulin@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



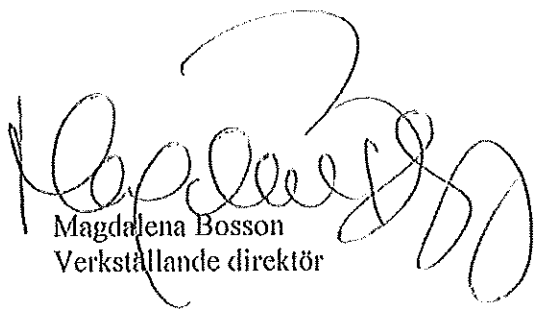
kan bidra till uppvärmning. En effektivare belysning inomhus kan därför bidra till att energibehov för uppvärmning ökar något. Det är därför viktigt att alla satsningar på miljö- och energisparåtgärder sker med ett uttalat livscykelperspektiv.

I Familjebostäders senaste större projekt har bolaget armaturer i trapphus som reglerar ner ljuset till 10 procent i ljusstyrka när ingen vistas där. I armaturen finns en närvarodetektor som tänds upp till 100 procent då någon rör sig. Då en hyresgäst kommer in vid entrén, och t ex tar hissen upp till plan 7 så tänds armaturerna upp till 100 procent enbart där hyresgästen vistas. Övriga plan är fortfarande i läge 10 procent. I de flesta trapphus finns en utrymningstrappa med fönster där styrningen i likhet med systemet för ytterbelysning sker med hjälp av en ljusreläfunktion.

I källarkorridorer används en akustisk metod vilket innebär att ljusstyrningen styrs av ljud och i garageutrymmen förekommer såväl akustisk styrning som rörelsestyrning.

Utveckling inom belysningsområdet går snabbt och kräver nogsam bevakning både avseende inomhus- och utomhusbelysning för att kunna hitta optimala och för bolaget rätt produkter på både lång och kort sikt.

Bolaget arbetar efter principen att ny och modern energieffektiv belysning successivt ska ersätta gammal uttjänt belysning, även om det inte automatiskt innebär att bolaget ersätter belysningskällor som inte är uttjänta utan kompletterar befintlig belysning med t ex behovsstyrning om det är kostnadsmässigt försvarbart.



Magdalena Bosson
Verkställande direktör



DATUM
2013-02-17
Dnr 2013/2454-1.5

KONTAKTPERSON
Anja Norman
Projektutvecklings-
avdelningen
08-737 21 48

~~Stockholms
Stadshus AB
Jennie Landegren
105 35 Stockholm~~

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelning

Remiss avseende Aktualitetsprövning av Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm

Sammanfattning

Familjebostäder är positivt till det arbete som Stadsbyggnadskontoret har utarbetat och anser att materialet utgör en god plattform för fortsatt arbete. Avseende frågan om Stadsbyggnadskontoret gjort rätt bedömning vad gäller aktualiteten hos planen är svar ja. Vissa områden anser dock Familjebostäder bör förtydligas och/eller belysas för att konkretisera avsnitten. De synpunkter som lämnas är på de för Familjebostäder mest relevanta delarna vilka sammanfattas enligt följande:

- Medborgardialoger och barnkonsekvensanalyser bör redovisas i två separata avsnitt för att tydliggöra dessa viktiga områden
- Konsekvenserna och möjligheterna av utbyggd tunnelbana bör beskrivas särskilt
- Planering av en långsiktig hållbar vatten- och avlopps försörjning bör utvecklas i stadens strategiska planering
- Översiktsplanen bör kompletteras med ett avsnitt om ICT.
- Kulturvårdsarbetet och stadsförnyelsearbetet måste ske i samklang och resultera i tydliga planeringsförutsättningar och bestämmelser
- Familjebostäder vill framhålla den sociala aspekten i begreppet "koppla samman" och önskar att frågor om social hållbarhet samlas i översiktsplanen på ett bra och överblickbart sätt
- Med en utarbetad strategi för områdena bör tids- och resursåtgången för varje enskild plan kunna minska.
- Utifrån bostadsbyggande och förvaltande aktörers perspektiv är det angeläget att mer fokus läggs på driftsfrågor i ett tidigt planeringsskede
- Familjebostäder anser att översiktsplanen bör ge vägledning om hur Staden ser på finansieringsfrågan i t.ex. tyngdpunkterna/ stadsutvecklingsområdena

Slutsatserna som presenteras är enligt Familjebostäder relevanta och korrekta.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 22 23
E-post la@familjebostader.com
Org nr 566036-0067, www.familjebostader.com



Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden utarbetat ett första ställningstagande avseende aktualiteten av Promenadstaden Översiktsplan för Stockholm och påbörjat arbetet med att revidera översiktsplanens förhållningssätt till riksintressen.

I prövningen av översiktsplanens aktualitet ingår en remiss som inkluderar stadens bolag och förvaltningar samt några relevanta regionala aktörer.

Stadsbyggnadskontoret önskar ha svar på följande remissfrågor:

- Har Stadsbyggnadskontoret gjort rätt bedömning vad gäller aktualiteten?
- Saknas det något viktigt som kan påverka/ändra Stadsbyggnadskontorets aktualitetsbedömning?

I övrigt önskar Stadsbyggnadskontoret svar på om slutsatserna är relevanta och korrekta och om förslaget till förhållningssätt avseende riksintressen för kulturmiljövård är en bra utgångspunkt för det fortsatta utvecklingsarbetet.

Familjebostäders synpunkter

2.4 En socialt sammanhållen och levande stad

Familjebostäder instämmer i vikten av medborgardialog i tidiga skeden för att skapa delaktighet och förtroende för stadsbyggnadsprocessen. Stadens ambition med breda medborgardialoger och tidigt visionsarbete bör tydligare sammanlänkas med de formella dialogkraven i stadsbyggnadsprocessen för att öka tydligheten för medborgarna.

Likaså instämmer Familjebostäder i att barnkonsekvensanalyser är viktiga för att tillgodose barn och ungas behov och ger viktiga aspekter in i planeringsarbetet. Familjebostäder anser dock att frågorna bör lyftas i separata avsnitt för att tydliggöra dessa viktiga områden.

Familjebostäder är positiv till nya former av medborgardialoger och deltar aktivt i utvecklingsarbetet för att vässa arbetssättet ytterligare. Familjebostäder leder till exempel ett tidigt visionsarbete i Rågsved som en del i stadens arbete med att hitta nya former för att utveckla stadsdelar som behöver extra omsorg och samordning. Visionsarbetet ska utgå från boende, lokala aktörer och fastighetsägare i stadsdelen och vara ett underlag till stadens planeringsarbete i stadsdelen. I likhet med övriga nämnda utvecklingsarbeten bör även detta arbete ligga som grund till ett samlat kunskapsunderlag för framtida utvecklingsstrategier.

2.6 Ett modernt transportsystem och hållbart resande

I avsnittet beskrivs utmaningarna med risk för ökad trängsel i kollektivtrafiken kopplat till en ökad befolkning. Familjebostäder anser att överenskommelsen om utbyggd tunnelbana skapar omfattande möjligheter för nya bostäder, men kräver samtidigt medvetna strategier för att hantera konsekvenser av bl.a. ökad

belastning vid omstigningsplatser, behov av mobilitetsinsatser osv. Möjligheter och konsekvenser av framtida tunnelbanautbyggnad bör därför belystas tydligt i samband med en uppdatering av översiktsplanen

Familjebostäder är t.ex. en part i utvecklingsarbetet vid Älvsjö som beskrivs i storleksordning som ett nytt Hammarby Sjöstad. Ett så stort befolkningstillskott får naturligen konsekvenser på transportsystemet och påverkar bl.a. tunnelbanenätet som planeras från Älvsjö till Hagsätra. Att hantera detta kräver såväl fysiska åtgärder som utbyggd mobilitets- och resandeförmedling.

2.8 Nya energilösningar och tekniska försörjningssystem

I avsnittet skrivs bl.a. om att planeringen för en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning bör utvecklas i stadens strategiska planering. I översiktsplanen anges också att nya tekniska lösningar för omhändertagande av dagvatten utvecklas lokalt t.ex. i Norra Djurgårdsstaden som visar vägen för andra stadsbyggnadsprojekt.

Familjebostäder anser att planering av en långsiktig hållbar vatten- och avloppsförsörjning ska utvecklas i stadens strategiska planering. Översiktsplanen ska dock i stora drag innehålla långsiktiga strategier och beskrivningar om olika tänkta hållbara projektområden där dagvattenproblematiken kan lösas för de nya planerade bebyggelseområdena, där lokal infiltration är svår. Översiktsplanen ska också redovisa hur hänsyn har tagits för den förväntade stigningen av havsnivån i östersjön gällande de nya tilltänkta bebyggelseområdena.

Familjebostäder anser att översiktsplanen bör kompletteras med ett avsnitt om ICT (Information & Communications Technology), som en naturlig del i det tekniska försörjningssystemet som följer med stadsutvecklingen. Den strategiska planen för utbyggnaden av fibernätet är idag lika central som utbyggnaden av vatten & avlopp för att Stockholm ska fortsätta vara en kunskapsintensiv och växande region.

Familjebostäders erfarenhet är att de tätare och mer energieffektiva husen gör att täckningen för mobil telefoni och bredband minskar, både i nya stadsutvecklingsområden och förtättningsprojekt. Denna aspekt och utveckling är viktig att bevaka i utbyggnaden av morgondagens bostäder i Stockholm.

2.9 En stad rik på upplevelser och kulturhistoriska värden

Kommunen är den aktör som har en möjlighet att ta ett helhetsansvar i att styra stadsutvecklingen i en hållbar inriktning. Detta gäller särskilt i en expansiv kommun som Stockholm, med utvecklingsplaner för hela stadsutvecklingsområden och förtätning av befintlig struktur. Särskilt när det kommer till att förtäta staden är kulturlivs- och kulturmiljöfrågorna av vikt för att skapa en socialt hållbar utveckling. Genom att vårda och utveckla de kulturmiljömässiga värdena skapas ett värde även för de som redan bor i de områden som förtätas. Familjebostäder ser kultur- och kulturmiljövården som självklara inslag i utvecklings- och planeringsarbetet som rör bolagets geografiska verksamhetsområde och det ansvar som i sammanhanget åvilar fastighetsägaren utifrån dess begränsade geografiska rådighet. I ett dynamiskt och expansivt Stockholm måste kulturvårdsarbetet och stadsförnyelsearbetet ske i samklang och resultera i tydliga planeringsförutsättningar och bestämmelser. Det är vår

förhoppning att det fortsatta arbetet inom detta område bidrar till än tydligare och mer förutsägbara regler för fastighetsägare och bostadsproducenter i arbetet med att förvalta befintliga bostäder och utvecklandet av nya. Familjebostäder delar sammanfattningsvis bedömningen att detta område är inaktuellt och att det behöver konkretiseras för att därefter lyftas fram tydligare i de styrande dokumenten för stadsutvecklingen.

Strategi 2: Satsa på attraktiva tyngdpunkter

Avsnittet beskriver bland annat stadens arbetssätt i områden där marknadstrycket är lågt och att ett möjligt styrmedel då skulle kunna vara att staden använder de kommunala bostadsbolagen som en drivkraft.

Familjebostäder anser att det är en god idé att använda de kommunala bostadsbolagen som "motor" för att öka intresset för nyproduktion i områden där intresset hos de privata bolagen är svalt eller där de privata bolagen har svårt med förhandsförsäljningen som krävs för att nyproduktionen ska kunna produktionsstarta.

Familjebostäders uppfattning är dock att ovan beskrivna arbetssätt ofta står i konflikt med finansieringen, då det ofta krävs olika kapitalkrävande investeringar i form av t.ex. infrastruktursatsningar för att nya bostäder ska kunna komma till stånd. Hur finansieringsstrategier som både skapar affärsmässiga relationer och katalyserar utveckling kan åstadkommas bör belysas ytterligare.

Strategi 3: Koppla samman stadens delar

Familjebostäder instämmer i att begreppet "koppla samman" bör förtydligas. Familjebostäder vill framhålla den sociala aspekten i begreppet och önskar att frågor om social hållbarhet samlas i översiktsplanen på ett bra och överblickbart sätt.

Idag ligger t.ex. stadsdelarna på Järva som isolerade öar och har helt olika förutsättningar och socioekonomiska förutsättningar. Om varje stadsdel ska resa sig på egen hand kommer det ta mycket längre tid än om de kan dra nytta av varandra. Familjebostäder anser därför att det är viktigt att bygga ihop stadsdelarna för bättre rörlighet på Järva. Järva är idag inte ett utpekat område, vilket Familjebostäder ser som en brist. Familjebostäder anser att det är viktigt att lägga mer fokus på stadsdelarna kring Järva och beskriva utvecklingen utifrån ett socialt perspektiv.

Slutsatser om översiktsplanens genomförande – Gemensamt uppdrag för stadens förvaltningar och bolag

Familjebostäder delar uppfattningen att det är viktigt att inte bygga bort möjligheten till en större sammanhängande förtätning i områden som ligger utanför de prioriterade tyngdpunkterna och sambanden genom mindre förtätningsprojekt. Det är dock inte alltid möjligt eller önskvärt att starta programarbeten i alla områden där det startar nya projekt. Det måste finnas en klok balans mellan den tidsåtgång ett samlat programframtagande ianspråk tar och möjligheten att relativt snabbt genomföra och förverkliga projekt.

Ett alternativ skulle vara att arbeta med mer övergripande strategier över hur ett område ska utvecklas med avseende på struktur, grönområden, boendeformer, trafik, kultur, socialt mm. Kunskapen som inhämtas skulle kunna utgöra en kunskapsbank inför nya planer så att det inte vid varje ny plan startar om hela processen. Vikten av att Stadsbyggnadskontoret arbetar mer strategiskt i hela staden har blivit tydligare då trycket på att starta nya planer ökar med de nya bostadsmålen. Med en utarbetad strategi för områdena bör tids- och resursåtgången för varje enskild plan kunna minska. I stadens strategiarbeten per område efterlyser Familjebostäder även fler samarbetsformer med aktörer på plats. Utöver att stadens planeringsfunktion sitter på en sammanhållen bild av området finns det mycket kunskap och viktig information att inhämta från lokala aktörer, både privata som kommunala.

Slutsatser om översiktsplanens genomförande - Hållbar utveckling

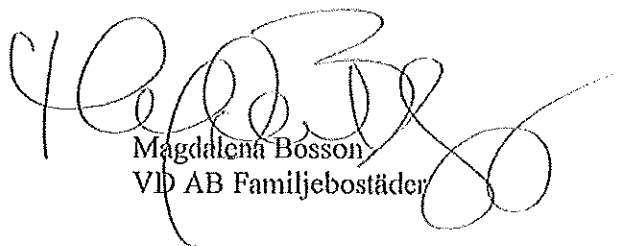
Utifrån bostadsaktörernas perspektiv är det mycket viktigt att mer fokus läggs på driftfrågor i ett tidigt planeringsskede. Nya eller ombyggda bostadsområden mår inte bra av att stadens ansvariga funktion för den dagliga driften inte är med i ett tidigt planeringsskede. Dels är det kostsamt då anläggningar kan behöva byggas om, dels skapar det bostadsområden som inte blir attraktiva att bo och verka i.

Familjebostäder anser att det dessutom är viktigt att arbeta med att lyfta in erfarenheterna från tidigare projekt. Ett sådant mycket viktigt område rör t.ex. avfallshanteringen, och då inte minst utbyggnad av sopsugsteknik i staden, där ett mer strategiskt grepp kring ägandefrågan skulle underlätta såväl ansvarsfrågor, drift som teknisk utveckling.

Slutsatser om översiktsplanens genomförande – Förändrad syn på projektekonomi?

Bostadsprojekten finansierar generellt större angelägna satsningar som t.ex. infrastruktur samtidigt som projektens lönsamhetskrav ökar för att hålla stadens ekonomi i balans.

Familjebostäder anser att översiktsplanen bör kunna ge vägledning om hur staden ser på finansieringsfrågan i t.ex. tyngdpunkterna/stadsutvecklingsområdena.



Magdalena Bosson
VD AB Familjebostäder



Remissvar

DATUM
2014-03-04
FB DNR 2014/0455-1.5

KONTAKTPERSON
Andreas Persson
Projektutvecklingsavd
08-737 22 82

Stockholms Stadshus AB
Jennie Landegren
105 35 Stockholm

Regeringskansliets remiss "Ds 2014:7 Minskat svartarbete i byggbranschen"

Sammanfattning

Familjebostäder ser positivt på förslaget till införande av ett kontrollsystem som kan främja sund konkurrens i byggbranschen. Förslaget ger förhoppningsvis också en ökad stabilitet åt skatteförfarandet inom byggbranschen samtidigt som inslag av social dumpning förebyggs och motverkas. Det ökade kravet på redovisning för byggherre och den som bedriver byggverksamheten får ses mot bakgrund av målet om konkurrens på lika villkor för byggbranschen.

Familjebostäder anser att det är viktigt att ett kontrollsystem enligt Finansdepartementets förslag utförs på ett användarvänligt och lätthanterligt sätt. Familjebostäder kan annars se en potentiell risk med dokumentationskrav som är svåra att följa, vilket kan leda till en minskad förmåga från olika parter att leva upp till lagkraven.

Bakgrund

Finansdepartementet har låtit utreda hur ett kontrollsystem inom skatteförfarandet kan utformas för byggbranschen.

Utredningens uppdrag har bl a varit att analysera risken för att reglerna om ansvar kringgås och att undantagen utnyttjas på ett otillbörligt sätt, analysera ansvarsfrågan ur ett EU-rättsligt perspektiv, beakta integritetsaspekterna gällande de personer som dokumentationen rör samt överväga olika alternativ ifråga om dokumentation och rapportering. Syftet med ett kontrollsystem är att minska förekomsten av skatteundandragande genom svartarbete och skapa sundare konkurrensförhållanden inom branschen.

Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder lämnar i tillämpliga delar kommentarer per rubrik;

Områden där systemet ska tillämpas

Familjebostäder står bakom förslagets definition av en byggarbetsplats.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32
E-post frank.strand@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Byggyrksamhet som ska undantas

Beloppsgränsen för när ett kontrollsystem enligt förslaget inte behöver användas bedömer bolaget behöva utredas vidare. Förslaget belopp om fyra prisbasbelopp förefaller lågt i förhållande till vad arbetet och kostnaden för införande av kontrollsystemet utgör.

En låg beloppsgräns riskerar även att leda till oklarheter i utförandeskedet då en uppskattning av insatsen först kan underskrida kostnadsgränsen för att under projektets gång överskrida samma gräns.

Familjebostäder anser att beloppsgränsen bör öka för att stå i relation till den ökade kostnaden och hanteringen av arbetet med kontrollsystemet för byggherre och entreprenör. Frågan behöver analyseras i särskild ordning.

Byggherrens ansvar att tillhandahålla utrustning för registrering

Familjebostäder tror att det kan komma att uppstå vissa praktiska problem att lösa avseende kravet på tillhandahållande av utrustning för registrering men tillstyrker förslaget till skärpning av ansvaret.

Månatlig rapporteringsskyldighet

Familjebostäder stödjer utredningens förslag att den som bedriver byggverksamhet månatligen ska skicka personalliggaren till Skatteverket. Bolaget anser att rapporteringsskyldigheten kommer att underlättas om ett enkelt digitalt system införs för den hanteringen.

Tillgänglighets krav på så kallad personalliggare

Familjebostäder ser inget problem med att hålla det digitala systemet tillgängligt för kontroll från skatteverket.

Anmälningsskyldighet

Familjebostäder kan se praktiska problem med att i förväg till systemet anmäla vilka personer som kommer vistas på arbetsstället, innan ett arbete påbörjas. Resultatet kan komma att bli att alla företag som kontrakteras anmäler all sin personal som kan tänkas användas i kontrollsystemet, oavsett om de kommer att vistas på arbetsstället eller inte.

Familjebostäder ser även problem avseende ansvarsfrågan då det troligtvis kommer att inträffa att personer som vistas på arbetsstället glömmer att registrera sig.

Bolaget ser därmed en risk i att ett större projekt inte fullt ut kommer att klara av att uppfylla förslaget till kontrollsystem utan stora och kostsamma åtgärder vilket kan leda till en minskad förmåga från olika parter att leva upp till lagkraven.

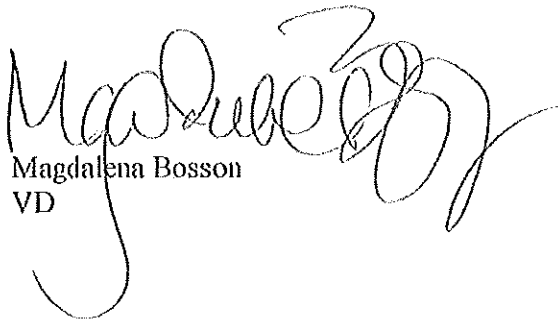
Överlåtelse av ansvar

Familjebostäder ser positivt på möjligheten att avtalsmässigt överlåta ansvaret för tillhandahållande och användande av kontrollsystemet. Överlåtandet av ett sådant ansvar ökar dock troligen kostnaden i byggprojekten.

Skatteverkets tillsynsverksamhet

Familjebostäder är positiva till att skatteverket avser att via platsbesök följa upp att kontrollsystemet fungerar och används utifrån ställda krav.

Bolaget efterfrågar en tydlighet om hur Skatteverkets handläggare kommer att utöva tillsynen så att utrymmet för godtycklighet och skillnader mellan orter begränsas.



Magdalena Bosson
VD



DATUM
2014-03-07
DNR
2013/1508

KONTAKTPERSON
Helena Ulfsparré
VD Stab
08-737 22 42

Stockholms Stadshus AB
Jennie Landegren
105 35 Stockholm

Remiss "Fossilbränsleoberoende organisation 2030", dnr 310-1508/2013

Förslaget

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har beslutat ge kommunstyrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att göra stadens egen organisation fossilbränsleoberoende år fram till år 2030.

Utredningen omfattar de varor och tjänster som staden tillhandahåller och upphandlar. Schablonmässig analys har genomförts för att bedöma klimatpåverkan som stadens verksamheter och upphandlingar ger upphov till. De verksamheter och varugrupper som ger största påverkan på klimatet har identifierats och förslag på åtgärder har lagts fram.

Sammanfattning

Familjebostäders samlade bedömning är att det finns förutsättningar för att uppnå målet om en fossilbränsleoberoende organisation genom ett systematiskt och långsiktigt arbete som också beaktar kostnadseffekterna.

Ett område med mycket stor påverkan rör stadens elanvändning och upphandling av densamma. Den elektricitet som staden förbrukar ska vara upphandlad som miljömärkt vilket betyder att stadens elanvändning redan idag är fossilbränsleoberoende.

Familjebostäder anser emellertid att det behöver klargöras hur förslaget beaktar effekter på miljön om elbehovet ökar i samband med energieffektivisering. Vid t ex energieffektiviseringsprojekt med värmepumpsteknik kan fjärrvärmebehovet mer än halveras men med konsekvens att elbehovet fyrdubblas.

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post helena.ulfsparre@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



Avseende inköp av fjärrvärme anser Familjebostäder att det vore önskvärt att kunna köpa fjärrvärme från fler än en part. Förutsättningar för alternativ till dagens fjärrvärmeleverantör kan komma att möjliggöras om tredje-parts-tillträde införs.

Bakgrund

Stockholm Stad har antagit målsättningen att vara en fossilbränslefri stad år 2050. I syfte att nå det ambitiösa klimatmålet har en utredning genomförts för att utvärdera möjligheten för stadens egen organisation att vara en fossilbränsleoberoende organisation 2030. Denna utredning sammanfattas i den rapport som nu remissinstanserna inbjudits att lämna synpunkter på.

I rapporten görs en analys över hur stor klimatpåverkan stadens egna verksamheter ger upphov till. Verksamheter och varugrupper som bedömts ha störst påverkan på klimatet har identifierats och förslag på åtgärder som för framtiden skulle kunna innebära minskad klimatpåverkan ges.

Främst tre olika grupper har identifierats;

- Varor i form av energi; Fjärrvärme, el, gas bensin, diesel m.m.
- Varor i form av föremål; byggnader, fordon livsmedel m.m.
- Tjänster som upphandlas

Familjebostäders synpunkter

Nedan redovisas Familjebostäders synpunkter avseende för bolaget relevanta delar.

1. Varor – Energi

1.1 Fjärrvärme

Bränslet i fjärrvärmen är för närvarande förnybar till cirka 80 procent. Av de fossila bränslena står kolet för cirka elva procent. Avfall med fossilt ursprung, framför allt plast, står för fyra procent och fossil olja för två och en halv procent.

Avseende inköp av fjärrvärme anser Familjebostäder att det vore önskvärt att inte behöva begränsa inköp av fjärrvärme från enbart en part. Förutsättningar för alternativ till dagens fjärrvärmeleverantör kan komma att möjliggöras om tredje-parts-tillträde införs i lagstiftningen enligt utredning "Fjärrvärme i konkurrens" SOU 2011:44. Förslaget innebär i korthet att samtliga fjärrvärmenät öppnas för tillträde för andra aktörer än nätägaren. Möjligheten till att ställa miljökrav på 100 procent förnybar fjärrvärme kan då möjliggöras.

Det finns flera skäl till att eftersträva 100 procent förnybar fjärrvärme. Ett exempel är certifieringssystemet "Miljöbyggnad" som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Betyget "Miljöbyggnad GULD" kan i dagsläget inte uppnås om uppvärmning sker genom fjärrvärme som produceras och levereras av Fortum Värme då bränsleråvara från Fortums anläggningar utgörs av mer än 25 procent fossilt bränsle.

Bolaget har även rådighet över förbrukningen fordonsbränsle, och systematisk och tydlighet kring att bränselanvändningen är ytterligare en del i att förverkliga en fossilbränslefri organisation 2030.

1.2 El

Staden har som mål att all elektricitet som staden upphandlar ska klara kraven för miljömärkning. År 2012 var målet nästan helt uppfyllt. Det innebär att elanvändningen inom stadens organisation redan idag är fossilbränsleoberoende.

Effekter på miljön vid förändrad energianvändning är en frågeställning som diskuterats under senare tid utan att samsyn kring principer för miljövärdering kunnat fastställas. Vid miljöbedömning av energianvändningen beräknas miljöeffekterna normalt efter de utsläpp som respektive energiproduktion genererat som ett medelvärde för den senaste femårsperioden. Vid energieffektiviseringar finns inte samma klarlagda principer för hur miljövärdering ska göras.

Marginalel är som exempel den sist tillkomna produktionen av el i elsystemet och den el som krävs när elbehovet ökar. Marginalen har ofta kommit att jämföras med den el som produceras på marginalen i fossileldade kondenskraftverk och är därmed dyrast och med störst miljöbelastning.

Familjebostäder anser att beräkningsprinciper för hur el ska miljövärderas vid ökning respektive minskning av elbehovet bör belysas i rapporten om fossilbränsleoberoende organisation 2030.

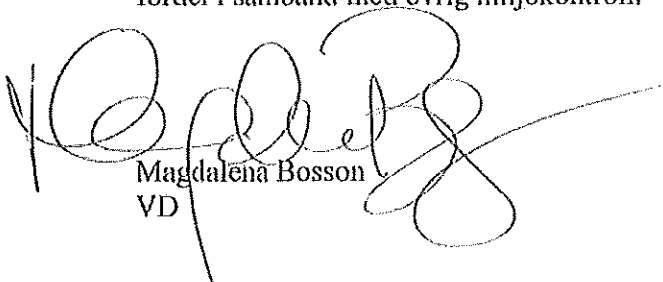
2. Tjänster som staden upphandlar

2.1 Byggtreprenader

Familjebostäder anser att uppföljning av leveranser och miljögranskning av byggmaterial är en viktig fråga.

För att minska klimatpåverkan vid byggen skulle staden kunna ha som ambition eller ställa krav på att mätning och inrapportering av mängden byggmaterial som används under byggprocessen. Åtgärden höjer troligen medvetandet och kan då leda till effektivare materialanvändning och minskad miljöbelastning.

Det finns goda förutsättningar hos Familjebostäder att följa upp mängder av byggmaterial genom stickprov av leveranskvitton i samband med de miljökontroller som görs i bolagets byggprojekt. Därför förordar Familjebostäder att uppföljning av mängder av byggmaterial följs upp genom stickprov, med fördel i samband med övrig miljökontroll.



Magdalena Bosson
VD



DATUM
2014-03-12
DNR
2014/0477-1.5

KONTAKTPERSON
Helena Ulfsparre
VD Stab
08-737 22 42

Stadsledningskontoret,
Finansavdelningen
Fredrik Åstedt
105 35 Stockholm

Remiss avseende Europakontorets svar på samråd om EU:s energieffektivitetspolitik

AB Familjebostäder svarar i denna remiss på det förslag till svar Stockholmsregionens Europakontor utarbetat till kommissionens pågående samråd om EU:s framtida politik för energieffektivisering.

Sammanfattning

Familjebostäder ställer sig bakom det förslag till svar som finns framarbetat. Det är en framgångsfaktor att EU:s klimat- och energipolitik har tydligt definierade mål för arbetet med energieffektivitet under perioden 2020-2030. Familjebostäder anser att den nationella lagstiftningen är tillräcklig och behöver vare sig vidareutvecklas eller kompletteras med EU-direktiv.

EU bör arbeta med målstyrning för att få en resultatorientering, kompletterad med uppföljning och konsekvenser vid bristande måluppfyllelse. EU:s roll är att sätta upp definierade mål för helheten och därefter fördela bördan i det arbete som sammanlagt behövs för att nå detta mål utifrån de olika förutsättningar som finns inom EUs länder och regioner.

Ett riktat stöd till fastighetsägare för investeringar som specifikt syftar till energieffektiviseringar skulle underlätta för kommunala bostadsbolag att motsvara de höga förväntningar som finns avseende energieffektivisering i beståndet, parallellt med den konflikt som finns mellan affärsmässighet och hyressättningsystemet. Samtidigt som det är ett sätt att stimulera till ökat risktagande och teknisk innovation inom detta område.

Bakgrund

EU antog sitt första klimat- och energipaket 2008. EU satte då upp tre mål som ska uppnås till år 2020; växthusgasutsläppen ska minska med 20%, andelen förnybar energi ska öka med 20% och energieffektiviteten ska öka med 20%. Den

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
E-post helena.ulfsparre@familjebostader.com
Org nr 556036-0067, www.familjebostader.com



nuvarande energi- och klimatpolitiken har medfört viktiga framsteg mot uppnåendet av dessa s.k. 20/20/20-mål.

Europeiska kommissionen antog den 27 mars 2013 en grönbok. Grönboken har varit på samråd och utifrån inkomna svar har ett förslag till klimat-och energipolitisk ram tagits fram för perioden 2020-2030. Förslaget lades fram i slutet av januari 2014.

Förslaget omfattar i korthet att målet för växthusgaser ska fastställas till 40 % till 2030 jämfört med utsläppen 1990 och att den förnybara energin på EU-nivå ska utgöra minst 27 %. Förslaget var utan bindande mål om energieffektivitet och angav att energieffektivitetens roll i den nya ramen skulle utredas vidare i samband med översynen av energieffektivitetsdirektivet. Förslaget klargör dock att mer ambitiösa energieffektivitetsåtgärder är nödvändiga med ett 2030-perspektiv. Den exakta ambitionen för den framtida energieffektivitetspolitiken måste fastställas och de åtgärder som krävs för att leverera den.

Samrådet som pågår är både en del av kommissionens utvärdering av framstegen mot att nå målet om energieffektivisering med 20 % till 2020, samtidigt som det är kopplat till kommissionens förslag till klimat-och energipolitisk ram. Kommissionens förslag är i sin tur en del i klimatpaket 2030, där en diskussion förs huruvida EU bör ha ett mål för energieffektivitet även för 2030. Efter översynen avser kommissionen att överväga om det krävs förändringar av direktivet om energieffektivitet. Kommissionen avser att lägga fram sin utvärdering av dessa frågor senare under 2014, där svaren på det här samrådet kommer att vara ett bidrag till denna utvärdering.

Familjebostäders utgångspunkt

Familjebostäders synpunkter och kommentarer har sin utgångspunkt i det EU-positionspapper bolagets styrelse fastställt den 11 februari 2014, se bilaga 1. Familjebostäder utgår i frågor som är relaterade till EU från 3 ömsesidigt förstärkande principer:

- 1. Beslut ska fattas på rätt nivå och följas upp*
- 2. EU-politik ska ha sin utgångspunkt i valfrihet och kostnadseffektivitet*
- 3. Eus politik ska vara väl underbyggd och väl avvägd.*

Utifrån dessa principer lyfter Familjebostäder, när det gäller de specifika frågorna inom ramen för samrådet, särskilt fram att vikten av målstyrning istället för en ökad mängd EU-direktiv. För att nå måluppfyllelse krävs uppföljning med väl avvägda konsekvenser för avvikelser. Subsidiaritetsprincipen- och proportionalltetsprincipen likväl som utgångspunkten i kostnadseffektivitet är centrala utgångspunkter i EUs arbete med att styra medlemsländerna.

Familjebostäders synpunkter

Nedan redovisas Familjebostäders synpunkter avseende de frågor som finns ett förslag till svar på, samt de tillkommande frågor som inte besvarats men Familjebostäder bedömt relevanta att kommentera.

A. Energy efficiency targets and measures – Fråga 1

Stadsledningskontorets förslag till svar i korthet

Stockholmsregionen anser att nuvarande struktur med rättsligt bindande EU-mål för växthusgasutsläpp och andel förnybar energi och icke-bindande mål för energieffektivisering bör behållas även för tiden efter 2020. Målen måste också ha tydliga systemgränser som ger förutsättningar för att fördela bördan mellan EU-länder. Medlemsstaterna bör sedan i sin tur kunna välja att fördela bördan mellan regioner och/eller sektorer.

Familjebostäders kommentar

Familjebostäder delar i högsta grad uppfattningen att strukturen med bindande mål för energieffektivisering bör bibehållas efter 2020 och att de lokala och regionala förutsättningarna ska styra hur ansvaret ska fördelas. Familjebostäder är av uppfattningen att målstyrning är centralt för att få ett fokus på resultatet, istället för fokus på hur vi ska nå resultatet. Åtgärder som är väl lämpade under vissa förutsättningar kan visa sig vara direkt olämpliga under andra förutsättningar. Familjebostäder ser en kontinuerlig uppföljning och konsekvenser för bristande måluppfyllnad som framgångsfaktorer för att resultatet i slutändan ska nås.

Familjebostäder delar uppfattningen att de lokala förutsättningarna bör spela in hur det ansvaret för att nå det gemensamma målet ska fördelas. Det handlar om att ta ett gemensamt ansvar för resultatet kombinerat med en rationell utgångspunkt i de olika förutsättningar som råder inom EU.

B. Energy efficiency sectors – Fråga 2

Stadsledningskontorets förslag till svar i korthet

Det går att bedriva framgångsrikt energieffektiviseringsarbete i fastighetsbeståndet utan ytterligare EU-reglering, enligt Stockholmsregionens uppfattning. EU:s åtgärder för att främja ökad energieffektivitet inom offentlig sektor bör främst inriktas på att stödja frivilliga insatser, som Smart Cities and Communities och borgmästaravtalet (Covenant of Mayors). Stockholmsregionens utgångspunkt är att subsidiaritets- och proportionalitetsprincipen ska vara utgångspunkten för alla EU-regleringar, med en respekt för det svenska kommunala självstyret, samtidigt som de ska vara kostnadseffektiva.

Familjebostäders kommentar

Familjebostäder delar uppfattningen att det inte behövs ytterligare EU-reglering avseende energieffektiviseringsarbetet för fastigheter. Nationell lagstiftning i Sverige och myndigheters, som Energimyndigheten, deltagande i utvecklingsarbetet för att stödja energieffektiviseringsarbetet är exempel på hur myndigheter och offentlig sektor i samverkan framgångsrikt kan bedriva energieffektiviseringsarbete i fastighetsbeståndet. EU:s åtgärder bör främst inriktas på stödjande frivilliga insatser inom offentlig sektor som bidrar till energieffektivitet.

Familjebostäder delar uppfattningen att subsidiaritets- och proportionalitetsprincipen bör vara utgångspunkten för bedömningen om regleringar behövs och hur de ska formuleras om de är nödvändiga. Utifrån

utgångspunkten att insatserna bör vara frivilliga blir kostnadseffektiviteten en förutsättning för genomförandet och i slutändan även måluppfyllelsen.

Fråga 3-6

Dessa frågor är valfria att besvara och stadsledningskontoret har valt att inte besvara dem, men Familjebostäder anser det viktigt att bemöta dem här utifrån deras gemensamma nämnare – *Behövs det mer EU-reglering för att nå mål inom specifika sektorer och segment?*

Familjebostäders samlade syn på detta är att det inte gör det. EU bör arbeta med målstyrning för att få en resultatorientering, kompletterad med uppföljning och konsekvenser vid bristande måluppfyllelse.

Fråga 7 - Do you think that further financial mechanisms and instruments are needed at EU level to mobilise energy efficiency investments?

Stadsledningskontorets förslag till svar

Vad gäller finansiellt stöd för energieffektiviseringar i byggnader så är det angeläget att utveckla nationella (dvs. inte primärt europeiska) finansiella stöd till fastighetsägare, t.ex. lån till låg ränta eller lägre skatt efter renovering med bevisad minskning av energianvändning. Det kan dock vara värt att överväga ett riktat EU-stöd till fastighetsägare, inte minst då de enligt direktivet om byggnaders energiprestanda ska agera förebilder på detta område

Familjebostäders kommentar

Kommunalägda bostadsbolag, som Familjebostäder, ska enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Investeringar ska med andra ord bära sig ekonomiskt. Parallellt med detta sätter hyressättningsystemet begränsningar för hur en investering för att nå en energieffektivisering får finansieras genom en ökad hyra. Samtidigt förvaltar de kommunala bostadsbolagen stora fastighetsinnehav som behöver energieffektiviseras genom investeringar för att nå målen om energieffektivisering.

Detta sammantaget gör att det finns en förväntan om att stora energieffektiviseringar ska göras i de kommunala bostadsbolagen, samtidigt som det finns en konflikt mellan kraven på affärsmässighet och fastighetsägarens möjligheter att få täckning för investeringen utöver det tillskott som kommer av energieffektiviseringen.

Dessa förutsättningar gör att Familjebostäder ställer sig bakom förslaget om ett riktat stöd till fastighetsägare för investeringar som specifikt syftar till energieffektiviseringar. Familjebostäder har över tid prövat och utvärderat ett antal olika tekniska lösningar utan att fastna för en specifik lösning. Ett riktat stöd skulle även kunna fungera som morot för att stimulera till risktagande och teknisk innovation inom detta område.

Magdalena Bosson

VD

Bilaga 1 - EU-positionsrapporter för bostadsbolagen

Sammanfattning

Ett antal av stadens bolag har fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att utarbeta EU-positionsrapporter. De tre bostadsbolagen (Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem) och Micasa Fastigheter har beslutat att skriva ett gemensamt EU-positionsrapport utifrån att EU har en likartad påverkan på bolagens verksamheter.

De områden där EU:s regler och direktiv har en särskilt påtaglig inverkan för bolagen är inom områdena miljö, energi och konkurrens. För arbetet med påverkan av utvecklingen av EU:s politik och inverkan har tre vägledande principer arbetats fram.

1. Beslut ska fattas på rätt politisk nivå och följas upp
2. EU:s politik ska ha sin utgångspunkt i valfrihet och kostnadseffektivitet
3. EU:s politik ska vara väl underbyggd och väl avvägd

Med dessa principer som utgångspunkt kommer bolagen att arbeta för en intern kompetenshöjning av de möjligheter och förutsättningar som ges av Sveriges medlemskap i EU. Bolagen kommer även, utifrån de vägledande principerna, arbeta för påverkan på EU genom de nätverk och föreningar bolagen är medlemmar i.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 29 april 2013 Policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna – positionsrapport om EU, staden och stockholmarna. Kommunfullmäktige uppmanade i samband med antagandet av EU-positionsrapporten Stockholms Stadshus AB att ge berörda bolag i uppdrag att före utgången av 2013 och i nära samverkan med kommunstyrelsen utarbeta verksamhetsspecifika EU-positionsrapporter. Detta omfattade bl a de tre bostadsbolagen och Micasa Fastigheter. Syftet med EU-positionsrapporten är att staden och dess berörda verksamheter ska fastslå sin grundinställning till EU-politiken och dess påverkan på Stockholm och stockholmarna. Genom att utarbeta samstämmiga, men verksamhetsspecifika, positionsrapporter kommer bolagen – och staden som helhet – att mer framgångsrikt kunna påverka EU-beslutens utformning. Bostadsbolagens EU-positionsrapporter ska fungera som en konkret vägledning för bolagen i påverkansarbetet gentemot EU genom att slå fast en struktur för hur arbetet ska bedrivas och klarlägga vilka principer som ska vara vägledande.

Kommunfullmäktiges EU-positionsrapport slår fast att tre ömsesidigt förstärkande principer ska styra stadens EU-arbete:

1. Beslut ska fattas på rätt politisk nivå.
 - Staden har en positiv grundsyn på EU-samarbetet.
 - EU bör fokusera sina insatser på de områden där unionspolitik har ett mycket tydligt mervärde, jämfört med kommunal och nationell politik.

- EU:s budget bör minskas och skattebetalarnas pengar värnas.
2. Valfrihet, kostnadseffektivitet och miljö.
 - EU:s fokus bör ligga på fullbordandet av den inre marknaden och på fortsatt utveckling av miljöpolitiken.
 - Det primära syftet med all offentlig upphandling bör vara att ge skattebetalarna varor och tjänster av hög kvalitet till lägsta acceptabla kostnad. Det är angeläget att regelverket ger staden möjlighet att välja miljövänliga lösningar, utan att slå fast detta som ett tvingande krav.
 - Staden ställer sig avvisande till att ge offentliga myndigheter större möjlighet att ge stöd som hotar att snedvrída konkurrensen.
 3. EU:s politik ska vara välavvägd och välunderbyggd.
 - EU:s politik bör bygga på omfattande konsekvensbedömningar och samråd.
 - EU ska lagstifta endast om det är absolut nödvändigt för att uppnå de eftersträlvade målen. Frivilliga insatser bör alltid föredras framför nya EU-lagar.

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positionspapper vikten av att, förutom direkt påverkansarbete, även aktivt använda stadens samarbetsorganisationer. Det lyfts även fram betydelsen av strategisk användning av EU-projekt liksom att anordna seminarier och konferenser på för staden angelägna teman.

EU:s inflytande på bostadsbolagens arbete

EU har ett stort inflytande på bolagens förutsättningar att bedriva sina verksamheter. 2012 var andelen regeringsförslag som har sitt ursprung inom EU drygt 43 procent av alla propositioner, mot knappt 30 procent 2005.¹ Andelen EU-relaterade beslut som påverkar bolagens verksamhet torde vara ännu högre. Cirka 60 procent av de ärenden som behandlas på kommunernas fullmäktigemöten påverkas direkt eller indirekt av EU:s beslut.²

Bolagen har gemensamt identifierat ett antal områden där EU redan har eller kan komma att få en påverkan på bolagens verksamhet och förutsättningar. Nedanstående direktiv och ämnesområden är sådana som för närvarande i hög grad styr bolagets verksamheter. Nya direktiv kan tillkomma och nu gällande kan komma att förändras.

Energi

- Energieffektiviseringsdirektivet behandlar bl a krav på energibesparing vid renovering av befintlig bebyggelse samt hur mätning av energianvändning ska ske.

¹ <http://rod.se/eus-makt-v%C3%A4xer> 2013-10-29

² <http://www.skl.se/vi-arbetar-med/eu/eu-paverkar> 2013-10-29

- Direktivet angående byggnaders energiprestanda behandlar bl a krav i fråga om minimikrav avseende energiprestanda på nya byggnader, exempelvis målet om byggande av nollenergihus 2020.
- Direktivet angående energiutsläpp av koldioxid behandlar energieffektivisering av befintligt bestånd med 30–50 procent till 2050 med 2010 som basår.
- Ecodesigndirektivet behandlar bl a energiprestanda för produkter, exempelvis fönster, kranar och kylskåp.

Miljö

- REACH-direktivet innehåller registrering, utvärdering, godkännande och begränsning av kemikalier. Målet är att skydda människors hälsa och miljön från risker vid användning av kemikalier vid produktion av bl a byggmaterial. REACH är ett av kriterierna vid miljöbedömning av byggvaror i verktyget Byggvarubedömningen.
- RoHS2-direktivet behandlar användningen av tungmetaller och flamskyddsmedel i elektriska och elektroniska produkter. Berör bl a styr- och reglersystem inom fastighets-IT.
- Avfallsdirektivet behandlar avfallshierarkin, d v s i vilken angelägenhetsordning avfallsprodukter ska tas om hand och med betoning på återvinning och producentansvar.

Konkurrens

Upphandling

- EUs direktiv 2004/18/EG angående samordning av förfarandena vid offentlig upphandling av byggtreprenader, varor och tjänster föreskriver bland annat att upphandlingar av byggtreprenader till ett värde av 5 miljoner euro ska annonseras i hela EU.

Hyressättning

- Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) föreskriver att statligt (eller kommunalt) stöd som snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion är oförenlig med den inre marknaden om den påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Enligt rättspraxis kan mycket små stödbelopp påverka handeln. Detta innebär att bland annat att svenska kommunala bostadsaktiebolag omfattas av krav på att drivas enligt affärsmässiga principer.

Vägledande principer för bostadsbolagens EU-policyarbete

Bolagens EU-positions-papper slår fast att tre ömsesidigt förstärkande principer ska styra bolagens policyarbete med frågor som regleras av EU. De tre perspektiven speglar de principer staden har i det stadsövergripande EU-

positionsapperet, men har fördjupats och konkretiserats för att vara relevanta utifrån bolagens verksamheter och uppdrag.

1. Beslut ska fattas på rätt politisk nivå och följas upp

EU bör fokusera sitt regulativa arbete på frågor där det finns särskilda skäl till att ha bindande internationella överenskommelser eller spelregler för att nå önskad effekt. Subsidiaritetsprincipen, att beslut ska fattas så effektivt och så nära medborgarna som möjligt, skall råda som utgångspunkt för avvägningen avseende vilka områden det är lämpligt att EU bör involvera sig i.

Miljöfrågan är särskilt lämpad för EU att skapa gemensamma spelregler och incitament. EU har en möjlighet att skapa gemensamma spelregler och fördela åtaganden inom områden som kräver gemensamma kraftsamlingar i samtliga medlemsländer för att nå önskat resultat.

Ett annat område är mer generellt och handlar om att EU ska värna den inre marknaden genom att arbeta för att likartade regler ska gälla inom den inre marknaden. Ett konkret exempel är frågan om statsstöd till offentliga aktörer inom bostadssektorn. För att värna bostads- och byggbranschens utveckling inom ramen för den inre marknaden ska offentliga aktörer inte särbehandlas. Allbolagen är ett konkret exempel på detta.

Kommunstyrelsen har för staden beslutat att motsätta sig Socialdepartementets förslag om ändring i plan- och bygglagen (PBL). Förslaget innebär att en kommun inte ska få ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, genomförande av detaljplaner och ärenden enligt PBL. Staden anser att förslaget bland annat är ett ingrepp i det kommunala självstyret och att bostadsbyggandet kan drabbas negativt utan möjligheterna till kommunala särkrav. Området är dock komplext eftersom unika byggregler och utformningskrav kan skapa trösklar mellan marknader och hämma byggindustrins förutsättningar för att utveckla industrialiserade och repetitiva processer, vilket kan vara en premis för att minska byggkostnaderna. Därför bör utvecklingen av frågan även fortsättningsvis följas noggrant genom bland annat erfarenhetsåterföring av genomförda projekt inom stadens miljöprofilområden.

En grundläggande förutsättning för att beslut implementeras i den omfattning som är avsett är ett kontinuerligt arbete med uppföljning. Avvikelse från obligatoriska åtaganden ska ha väl avvägda konsekvenser som stimulerar till efterlevnad av fattade beslut. Det kan omfatta ekonomiska eller legala konsekvenser i varierande storlek efter åtagandet och avvikelsernas art.

2. EU:s politik ska ha sin utgångspunkt i valfrihet och kostnadseffektivitet

Friwilliga insatser bör alltid föredras framför nya EU-lagar. Valfrihet genom möjlighet till lokala anpassningar ska vara utgångspunkten för EU:s regleringar, med fokus på uppnådda resultat. EU ska i all sin regulativa verksamhet syfta till att fokusera på de resultat och effekter som är önskvärda. Genom att använda sig av målstyrning ger EU de respektive medlemsländerna

möjlighet att nå de respektive målen med lösningar som är lämpliga utifrån lokala förutsättningar.

Stadens bostadsbolag är affärsmässiga, vilket gör att de alltid kommer att verka för att EU:s regleringar ska ge de affärsmässiga förutsättningar som krävs. I de fall EU vill se innovation eller annan teknisk utveckling inom ett specifikt område ska EU fokusera sina stödjande insatser där, kompletterat av uppföljning och utvärdering.

Det primära syftet med all offentlig upphandling bör vara att ge skattebetalarna/bostadsbolagen varor och tjänster med rätt kvalitet till rätt pris. Detta ska särskiljas från lägsta pris, där kvalitetsaspekten inte har värderats och viktats i anbudsutvärderingen för att möta de krav och behov som den upphandlande myndigheten bedömt som nödvändiga. Offentligt ägda bostadsbolag ska ha upphandlingsregler som ger bolagen affärsmässiga förutsättningar.

3. EU:s politik ska vara väl underbyggd och väl avvägd

I utformandet av EU:s politik ska EU göra omfattande konsekvensbedömningar och samråd för att förvalta och stärka EU:s legitimitet. Fokus i dessa konsekvensbedömningar bör vara på regional nivå, hur EU:s politik kan ha en positiv inverkan på att stärka funktionella ekonomiska regioner, inte på att stärka specifika länder. Ett exempel på detta är Stockholm och Mälardalsregionen, som är en allt tätare fungerande arbetsmarknadsregion genom en ökad kommunikation och internt flöde av kompetens och arbetskraft.

EU:s konsekvensanalyser ska tydligt redogöra för syfte och önskat resultat med politiken. Eventuella risker och osäkerheter ska lyftas fram och bemötas. Förankringen av EU:s politik ska uppnås genom en nära och balanserad dialog och samråd med berörda aktörer.

Bostadsbolagens arbete för att få genomslag för bolagens ståndpunkter

Bolagens arbete för att få genomslag för bolagets principer inom de områden som identifierats kan delas upp i två större områden. Det handlar dels om att lyfta kunskapsnivån inom bolagen avseende EU och de möjligheter och begränsningar som EU ger, dels om att medvetet nyttja de nätverk och forum som bolagen är representerade i för att ha ett direkt eller ett indirekt påverkansarbete.

Kunskap om de förutsättningar som EU ger bostadsbolagens verksamhet

Genom att skapa en ökad förståelse och kunskap om EU:s påverkan på bolagens förutsättningar att bedriva sin verksamhet kan bolagen bättre verka inom de förutsättningar som ges av EU, samt påverka de förutsättningar som EU sätter upp.

Bostadsbolagens chefer ska få ett kompetenslyft med fokus på kunskap om EU och de förutsättningar som Sveriges medlemskap ger. Det handlar både om EU:s

påverkan på bolagens verksamhetsområden, samt kunskap om möjligheterna till medfinansiering av projekt.

Påverkan genom nätverk och föreningar

Bolagen har en möjlighet att få ytterligare utväxling inom de nätverk och medlemskap bolagen är medlemmar i genom att medvetet arbeta för att bolagens principiella förhållningssätt blir en del av det påverkansarbete dessa organisationer arbetar med. I samband med att bolagens medlemskap i befintliga och nya nätverk och föreningar utvecklas ska de vägledande principerna utgöra bolagens utgångspunkt för de fall där frågor som är kopplade till EU diskuteras eller bearbetas.

Bostadsbolagens medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm öppnar exempelvis upp en plattform för att verka direkt genom Fastighetsägarnas påverkansarbete samt indirekt genom Fastighetsägarnas medlemskap i den Europeiska medlemsorganisationen för fastighetsägare, European Property Federation (EPF). EPF arbetar med ett direkt påverkansarbete i Bryssel hos de institutioner som arbetar med förslag till förordningar och direktiv inom områden som är av relevans för fastighetsägare och fastighetsutvecklare.

Micasa Fastigheter deltar i organisationer som arbetar med boende, service, vård och teknik för äldre såsom IAHS (International Association of Homes and Services for the Ageing), AAATE (Association för the Advancement of Assistive Technology in Europe) och EAHS (The European Association of Homes and Services for the Ageing).

Familjebostäder är med i nätverket Eurhonet. Medlemmarna består av bostadsbolag från ett antal olika medlemsländer inom EU med den gemensamma nämnaren att de är offentligt ägda och har hyresrätter som upplåtelseform. Nätverket arbetar framgångsrikt med ett antal projekt som delfinansieras av pengar från EU och har ett fokus på att utveckla medfinansieringen av nätverkets samarbetsprojekt inom områdena energibesparing, social integration, åldrande befolkning och CSR.

Stockholmshem och Svenska Bostäder är med i nätverket Rex Group som även de består av bostadsbolag inom EU som är offentligt eller stiftelseägda och upplåter sina lägenheter med hyresrätt. Företagen har haft ett mångårigt samarbete i olika frågor och på sistone bl a fokuserat på EU:s påverkan på bostadspolitiken i Nederländerna och Storbritannien, trygghet i boendet och olika "non landlord activities" d v s insatser som inte traditionellt är hyresvärdens uppgifter.

Bostadsbolagens och Micasa Fastigheters EU-positionsdokument gäller till vidare.